



Bebauungsplan "Steinsfelder Straße"
rechtsverbindlich seit 13.04.1995

Bebauungsplan "Dorfacker"
rechtsverbindlich seit 02.10.1998

M 1:500

Kreis Hellbronn
Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan "DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE"

A) **Nachtragssatz** dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 22. Juli 1968 (BGBauG) und § 12 des Landesbaugesetzes für Baden-Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzblatt S. 109).

B) **Sämtliche** innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie höhere bauplanerische Vorschriften, werden aufgehoben.

C) **Textliche Festsetzungen:**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauVO)

1.1 **Bauliche Nutzung**

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) W A

Dorfgebiet (§ 8 BauVO) M D

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 1

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5

eine Intensivnutzung von Mischweiden oder Höfen ist nicht zulässig.

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

Dorfgebiet eingeschränkt (§ 8 (2) BauVO) M D/E 2

zufällig sind Abs. 2

Ziffer 1, 2, 3 und 4

LEGENDE

Nach § 9 (4) BBauG zum Bebauungsplan "DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE"

Bauland Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG und § 4 BauVO)

Bauland Dorfgebiet (§ 9 (1) BBauG und § 5 BauVO)

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 8 BauVO)

- Kinderspielfeld -

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 8 BauVO)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 3 BauVO)

Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Ziff. 3 BauVO)

Höhenlage (§ 9 (1) Ziff. 4, 9 BauVO)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

Fläche für Transformationsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

2 Vollgeschosse und ein angeschlossen Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Ziff. 5 BauVO)

BEGRIFFUNG

Nach § 9 (4) BBauG zum Bebauungsplan "DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE"

Öffentliche Erschlus

Die Teilsetzungen des Gemeindeplans, sowie die starke Nachbarschaft zum Bauland, bedingen die Erschlus des Baulandes.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist ca. 6,4 ha groß (ca. 47 Bauplätze).

Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen verwirklicht werden. Im südlichen und südöstlichen Bereich ist wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Ortsteil und der zwei Ausdehnungsrichtungen der Stadt (§ 19 (2) BauVO) geplant, im übrigen Flächennutzungsplan ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Geschosshöhe ist mit Ausnahme des nordwestlichen Teils ein- und zweigeschossig geplant, während der nordwestliche Teil einen Teilabschnitt einer höhergeordneten Bebauung darstellt.

Eine Erweiterung des Baulandes ist in westlicher Richtung durch die vorgezeichnete Straßenführung gesichert.

Rechtswertung und Festsetzung

Die Grundstücksflächen sind in Privatbesitz, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erreicht werden.

Erschlus

Die Erschlus soll über die Wohnstraßen, eine kleine Verbindungsstraße, sowie durch kleinere Stichstraßen erfolgen. Die Straßen sind so baulich, dass der Verkehr hauptsächlich auf dem projektierten Abschnitt der "Straße 8" (FW 26) mit der L 1102 querschnitt und der bestehende Abschnitt OW 13 - L 1102 nicht wesentlich mehr betriebl wird.

Eine Umkehrsperrung wird in der L 1102 nicht notwendig werden, da das Verkehrsnetz aus Richtung Lehensteichfeld zum Bauland gering sein wird, ferner sind die die L 1102 zwischen Lehensteichfeld und Ellhofen in westlicher Richtung an die B 8 angeschlossen, die würde die Ortsdurchfahrt betriebl entlasten.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind über das Gebiet 24 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, bei der geplanten städtebaulichen Erweiterung kommen weitere 27 Parkplätze hinzu. Eine Längsparkierung wird nicht erforderlich werden, sodass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

Verordnung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung kann über noch zu bauende Stationen erreicht werden.

Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlage der Versorgungsleitungen ca. DM 300.000,00

Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze ca. DM 800.000,00

Insgesamt ca. DM 800.000,00

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung betrifft die Anpassungen nach Bedenken der im Süden liegenden Ausdehnung, welche im Bebauungsplanverfahren vorgezeichnet wurden und vom Landwirtschaftsamt und Gesundheitsamt unterstützt wurden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde vom Dorfgebiet in eingeschränktes Dorfgebiet (mit der Einschränkung, dass Wohngebäude nur in Verbindung mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung zugelassen sind, geändert. Außerdem wurde das "Allgemeine Wohngebiet" verkleinert und der Anspruch der Gemeinde in nächster Nähe der Ausdehnung ausgewiesen. Die Gemeinde als Umlegungsträger verpflichtet sich in dem Umlegungsvorgang auf die Nachbarschaft der Ausdehnung und der möglichen Irritationen hinzuwirken. Bei der Zielungsvereinbarung mit den Eigentümern, welche durch die Änderung betroffen sind, wurde die Bedenken besprochen, es bestehen auf Seiten der Umlegungsträger keine Zweifel bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 26.02.1973

Als Satzung gemäß § 10 BBauG